

**Proces ustanawiania na rzecz spółdzielni mieszkaniowych prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.**

Po roku 1990 zaplanowano zawłaszczenie – tak jak gospodarki, banków itd... - mienia milionów obywateli, posiadających mieszkania budowane przez spółdzielnie. Jednakże przejęcia tej własności przez spółdzielnie mieszkaniowe (osoby prawne), potwierdzonej wpisami do KW, nie można było dokonać w sposób odpowiadający systemowi prawnemu RP.

Wypełnianie dotychczasowych dyspozycji przepisów ustaw „O spółdzielniach mieszkaniowych” oraz „O gospodarce nieruchomościami” w procesie ustanawiania prawa wyodrębnionej własności lokali członków spółdzielni mieszkaniowych, doprowadziło do powstania sytuacji rażącego naruszenia porządku konstytucyjnego RP, podlegającego ocenie k.k.

Ustawa „O spółdzielniach mieszkaniowych” nadaje członkowi spółdzielni roszczenie o przeniesienie na niego prawa wyodrębnionej własności tegoż lokalu. Wymaganym ustawowo warunkiem niezbędnym ustanowienia na rzecz członka prawa wyodrębnionej własności lokalu, jest istnienie prawa użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości gruntowej, na której jest posadowiony budynek.

Art. 235.k.c.stanowi:

*§1 „Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. **To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.”***

Art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” stanowi:

*2. Spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy **do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków**, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz **o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków**. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i **obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku**.*

*3. W sprawach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o **przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty**.*

SN w uchwale z dnia 24.11.1992r (sygn. III CZP 124/92) o przepisach ustawy „O gospodarce nieruchomościami”:

*„Przepisy tej ustawy muszą być stosowane ściśle a nie rozszerzająco. Na taką ścisłą interpretację przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazywał też SN w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z 23.07.1992r (III CZP 63/92)”*

Dotychczasowe oddawanie przez właściwe organy (gminy, urzędy rejonowe) nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym na podstawie art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” w w/w brzmieniu, dokonuje się z rażącym pogwałceniem prawa, z pominięciem wykonania dyspozycji zawartych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r „W sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu” (zał. 1), w wyniku którego urzędnicy właściwych organów **przenoszą nieodpłatnie na spółdzielnie mieszkaniowe, własność nakładów innych od spółdzielni podmiotów prawa, osób fizycznych oraz własność nakładów budżetu Państwa.**

Uzyskanej w powyższy sposób „własności” cudzego mienia oraz prawa do nieruchomości gruntowej, spółdzielnie mieszkaniowe nie są w stanie wykazać w dokumentach finansowych sporządzonych zgodnie z nakazami ustaw, co powoduje fałszowanie sprawozdań finansowych przez zarządy spółdzielni w całym kraju.

Umowy notarialne oddające nieruchomości komunalne w użytkowanie wieczyste spółdzielniom z naruszeniem przepisu art. 208 ugn są bezwzględnie nieważne z mocy prawa, jako czynności prawne sprzeczne z ustawą (art. 58 k.c.) i jako takie nie mogą stanowić podstawy wpisu do KW (SN w wyroku z dnia 24.11.1992r, sygn. III CZP 124/92). Ustanowione na rzecz spółdzielni prawa użytkowania wieczystego, w drodze przestępstw poświadczeń nieprawdy przez funkcjonariuszy państwowych (zarządy gmin, kierownicy urzędów rejonowych, notariusze, sędziowie sądów wieczystoksięgowych) oraz przez zarządy spółdzielni w umowach notarialnych, podlegają obowiązkowi wykreślenia z KW przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu.

W wyniku powyższego wielotysięczne rzesze oszukanych osób, które są przekonane, iż nabyły prawo wyodrębnionej własności swoich mieszkań i lokali, pomimo dopełnienia wszystkich obowiązków prawem przewidzianym – sfinansowania pełnych kosztów budowy, zawarcia umowy notarialnej i dokonania wpisu do ksiąg wieczystych, nadal nie posiadają skutecznie ustanowionego prawa własności swoich mieszkań.

1. W przypadku sfinansowania części nakładów na wybudowanie budynków ze środków budżetu państwa, co odnosi się do mieszkań o tzw. statusie „lokatorskim”, **ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych pod budynkami**, w których znajdują się takie mieszkania, **wymaga uprzedniego dokonania spłaty przez członków, poniesionych przez budżet nakładów na budowę**. Obecnie reguluje tę kwestię ustawa „O gospodarce nieruchomościami” i Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998r „W sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu” w §8 i §12 (zał. 1).

Zarządy gmin lub kierownicy rejonowych urzędów oddając spółdzielniom grunty w użytkowanie wieczyste, nie egzekwując uprzedniego obowiązku dokonania spłaty wartości nakładów budżetowi Państwa, przenoszą nieodpłatnie na prywatną osobę prawną, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa, własność nakładów państwowych.

- przeniesienie nieodpłatnie na prywatną osobę prawną własności 100% nakładów finansujących koszty budowy budynków, kiedy jedynie 50% lub 70% tychże kosztów finansowali członkowie spółdzielni, dokonuje się poprzez przestępstwo poświadczenia nieprawdy w umowie notarialnej (art. 231 k.k., art. 271 k.k., art. 273 k.k.), prowadzi do swoistego „sprywatyzowania” przez organ administracji środków budżetu państwa na rzecz prywatnego podmiotu prawa, spółdzielni.
- umowa notarialna przenosząca nieodpłatnie na prywatną osobę prawną (spółdzielnię) własność nakładów innego podmiotu (budżet Państwa) jest bezwzględnie nieważna z powodu jej sprzeczności z ustawą, co sprawia, że nie może stanowić podstawy wpisu do KW prawa użytkowania wieczystego.
- umowa notarialna przenosząca nieodpłatnie na prywatną osobę prawną (spółdzielnię) własność nakładów innych od spółdzielni podmiotów prawa, osób fizycznych tj. ew. spleconych przez członków - przed zawarciem umowy notarialnej - kwot „morzenia” z prywatnych środków finansowych członków, jest bezwzględnie nieważna z powodu jej sprzeczności z ustawą, co sprawia, że nie może stanowić podstawy wpisu do KW prawa użytkowania wieczystego

Z orzeczenia SN z dnia 05.03.2002r (I CKN 934/00):

*„Art. 58 k.c. określa, kiedy czynność prawna jest bezwzględnie nieważna – obejmuje takie sytuacje, gdy czynność prawna już w chwili rodzenia się stosunku prawnego dotknięta jest wadliwościami typu sprzeczności czynności prawnej z ustawą, albo mającej na celu obejście ustawy, bądź sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Jest więc od początku nieważna, z uwagi na wymienioną sprzeczność, a istniejąca sprzeczność takiej czynności powoduje, iż nie stwarza ona w ogóle uprawnień”*

Tak samo SN w wyroku z dnia 24.11.1992r (sygn. III CZP 124/92) orzekając iż umowa notarialna o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z naruszeniem przepisu ustawy **jest bezwzględnie nieważna (art. 58 §1 k.c.) i jako taka nie może stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej.**"

Wartość nakładów poniesionych przez budżet państwa na sfinansowanie części zadania inwestycyjnego przypadającego na lokal członka, odpowiada wielkości umorzenia kredytu budowlanego tj. 50% lub 30% pierwotnego kosztu budowy. Zgodnie z nakazem ustawodawcy, spłata wartości tych nakładów obciąża członka i mogła zostać dokonana wyłącznie w nominale, tj. wg wartości wymagalnych należności od członka zaksięgowanych na koncie banku.

Dokonanie spłaty tej kwoty przez członka z jego prywatnych środków finansowych, wyklucza możliwość przeniesienia nieodpłatnie na spółdzielnię własności budynku, a więc i oddania w jej użytkowanie nieruchomości gruntowej pod budynkiem (środki własne osoby fizycznej nie są środkami własnymi osoby prawnej).

Przepisy ustawy „O gospodarce nieruchomościami” i wydane na ich podstawie Rozporządzenia wykonawcze, stanowią o nieodpłatnym przeniesieniu własności budynku na osobę, która udowodni poniesienie własnych nakładów na jego budowę, a nie na osobę, która nim administruje czy czuje się jego posiadaczem (własność budynku przed ustanowieniem prawa do gruntu nie istnieje). Taki wymóg jest wymogiem wynikającym z porządku konstytucyjnego, chroniącego prawo własności prywatnego majątku finansowego obywateli.

Przepisy ustawy „O gospodarce nieruchomościami” i wydane na ich podstawie Rozporządzenia stanowią o bezwzględnie wymaganym obowiązku wykazania przez spółdzielnię, iż nakłady finansujące budowę budynku były w 100% nakładami własnymi osoby prawnej, czyli - tak jak w przypadku każdej innej osoby prawnej - zostały potwierdzone posiadaniem przez nią kapitału własnego, do którego nie przysługują prawa innym od spółdzielni podmiotom prawa, czyli osobom fizycznym. Obowiązku takiego nie była w stanie wypełnić żadna spółdzielnia mieszkaniowa w Polsce, jako że środki pieniężne finansujące budowę budynków członków zawsze były i są ich prywatną własnością.

Konieczność wypełnienia obowiązku dokonania spłaty przez członka wartości nakładów budżetowi państwa przed ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej oznacza, iż nie jest możliwym dalsze istnienie w budynku wybudowanym przed 1990r mieszkań o statusie tzw. lokatorskim, po ustanowieniu prawa użytkowania do gruntu pod tym budynkiem. W sytuacji współistnienia w jednym budynku mieszkań o statusie lokatorskim i własnościowych, niemożliwe było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, dotąd, aż posiadacze mieszkań lokatorskich nie dokonali spłaty budżetowi nominalnej kwoty umorzenia pierwotnych kosztów budowy.

Analiza treści art. 11<sup>1</sup> ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” w brzmieniu dotychczasowym, stanowiącego o zasadach przekształcania „tytułu” lokatorskiego w spółdzielczy własnościowy, potwierdza jego rażącą sprzeczność z przepisami innych ustaw RP (ustawa o rachunkowości, ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawa o pomocy państwa w spłacie kredytów..., ustawa o gospodarce nieruchomościami i z Rozporządzeniem RM) oraz z Konstytucją RP. Pobieranie od członków spółdzielni wielotysięcznych nadpłat przy okazji zmiany tytułów spółdzielczych, posiadało charakter przestępczych wyłudzeń potężnych, nienależnych spółdzielni z żadnego tytułu korzyści materialnych, podlegających ocenie k.k. Niemożność wykonania dyspozycji art. 11<sup>1</sup> zgodnie z ustawami finansowymi, których przepisy obnażały przestępstwa wyłudzenia, skutkowałą fałszerstwem sprawozdań finansowych spółdzielni mieszkaniowych w całym kraju.

Oświadczenie spółdzielni, iż nadal istnieją mieszkania o statusie lokatorskim w budynku wybudowanym przed 1990r i posadowionym na nieruchomości gruntowej, do której spółdzielnia po 1990r uzyskała prawo użytkowania wieczystego, jest równoznaczne z potwierdzeniem, iż w procesie ustanawiania prawa użytkowania dopuszczono do rażących naruszeń ustawy, skutkujących prawną niemożnością zaistnienia prawa użytkowania wieczystego. Przenoszenie na członka w takich okolicznościach prawa

wyodrębnionej własności mieszkań jest bezprzedmiotowe – prawo własności nie powstaje w wyniku podejmowania czynności prawnych bezwzględnie nieważnych i z poświadczeniem nieprawdy (k.k.).

Setki tysiące obywateli RP nieświadomych dokonanego wobec nich oszustwa, żyje w fałszywym przekonaniu, iż posiadają prawo pełnej własności swoich mieszkań. W istocie nie posiadają prawa własności – ani do mieszkań, ani do udziału w prawie do nieruchomości gruntowej.

2. Rozporządzenia Rady Ministrów (zał. 1) wydane na podstawie delegacji art. 206 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” wskazywały, jakimi dokumentami spółdzielnie mieszkaniowe miały obowiązek potwierdzenia, iż poniosły własne nakłady na wybudowanie budynków trwale z gruntem związanych. Udowodnienie posiadania własnych środków było warunkiem niezbędnym do nieodpłatnego przeniesienia na spółdzielnie własności budynków.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10.02.1998r (zał. 1) „*W sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu*”, w §9. pkt. 1 stanowi:

*§9.1. „Podstawę do uznania środków państwowych i komunalnych osób prawnych, spółdzielni oraz innych osób prawnych za środki własne tych osób stanowią dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami świadczą o źródłach pochodzenia środków finansowych ..”*

*1) zarządzenia o utworzeniu lub przekształceniu państwowej i komunalnej osoby prawnej oraz akty prawne o utworzeniu lub przekształceniu spółdzielni lub innych osób prawnych,*

*2) sprawozdania z finansowania inwestycji,*

*5) orzeczenia i protokoły z badania bilansów*

We wszystkich ustawach spółdzielczych, począwszy od ustawy „O spółdzielniach i ich związkach” z 1961r aż do dnia dzisiejszego, **zakres posiadania majątkowego spółdzielni mieszkaniowej** ustawodawca określał poprzez dokładne wskazanie art. 78. §1. „Prawa spółdzielczego” **jedynych możliwych źródeł powstawania i finansowania jej własnego majątku, tj. funduszu udziałowego i funduszu zasobowego.**

Wkłady członków finansujące budowę ich budynków i lokali (oraz te budynki i lokale), nigdy dyspozycją ustawową nie zostały przekazane na własność osobie prawnej, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa. Ujawnienie przez spółdzielnię tychże obiektów jako jej własnego majątku rzeczowego i wykazanie własności nakładów poniesionych na ich wybudowanie byłoby możliwe jedynie w dwóch przypadkach, gdyby:

1. spółdzielnia mieszkaniowa na mocy ustawy tworzyłaby fundusze wkładów – prywatne środki finansowe osób fizycznych stawałyby się z mocy prawa kapitałem własnym osoby prawnej, będącym źródłem finansowania jej majątku rzeczowego. Skutkiem takich dyspozycji ustawowych członkowie pozbawieni byłiby jakichkolwiek roszczeń zarówno do zwrotu swoich pieniędzy, finansujących koszty budowy lokalu, jak i do własności lokalu. Spółdzielnia ujawniałaby w aktywach bilansu własne środki trwałe tj. zasoby budynkowe i lokalowe oraz w pasywach bilansu fakt posiadania w pełni własnego kapitału (funduszu) osoby prawnej, do których nikomu poza spółdzielnią jako osobą prawną, nie przysługiwałoby żadne roszczenie. Rozwiązanie powyższe nigdy nie zostało zastosowane.
2. na mocy dyspozycji ustawowej wkłady członków oraz budynki, mieszkania i inne lokale wybudowane z wkładów członków, byłyby udziałami prywatnego majątku osób fizycznych w majątku osoby prawnej tak długo, jak długo trwałby stosunek członkostwa. Rozwiązanie takie także nigdy nie zostało zastosowane.

Czynności i relacje prawne w spółdzielczości mieszkaniowej z zakresu prawa materialnego, dokonują się pomiędzy dwoma odrębnymi podmiotami prawa: pomiędzy

osobą fizyczną (członkiem) i osobą prawną (spółdzielnią). Czynności te podlegają regulacjom kodeksu cywilnego, co potwierdzał wielokrotnie Trybunał Konstytucyjny i Sąd Najwyższy np. w uchwale z dnia 4 stycznia 1994r (III CZP 167/94 OSNC 1995, Nr 4, poz. 63):

*„stosunek między członkiem i spółdzielnią, niezależnie od jej charakteru, jest stosunkiem cywilnoprawnym. Cywilny charakter mają w szczególności spory dotyczące rozliczeń majątkowych członków ze spółdzielniami.”*

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 4 października 1933 r. C I 1244/33 (1934/25), na które powołuje się także Trybunał Konstytucyjny (sygn. K 42/02):

*„osobowość prawna spółdzielni jest odrębna od osobowości jej członków”.*

### **Z tego też powodu nigdy nie zachodziła tożsamość:**

prywatny finansowy majątek osoby fizycznej = własny majątek finansowy osoby prawnej

Mieniem jest własność osobistego majątku finansowego obywatela, czyli własność jego prywatnych nakładów finansujących budowę jego lokalu. Z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 12 stycznia 1999r: *„Prawo do własności (...) przyporządkowane jest osobie. Jest to więc ujęcie podmiotowe i dotyczy konkretnego prawa, będącego w dyspozycji konkretnej osoby.”*

Zarówno zamiary uspołecznienia mieszkań spółdzielców ujawnione w Konstytucji z 1952r, jak i dyspozycje PRL-owskich ekip rządzących, nie zostały przełożone na dyspozycje ustawowe - spółdzielnia mieszkaniowa nigdy nie uzyskała ustawowego prawa tworzenia i ujawniania w swoich bilansach funduszu własnego, który stanowiłby źródło finansowania zasobów budynkowych, co **przesądziło o niemożności uzyskiwania przez spółdzielnię własności mienia członków i ujawniania go, jako własnego majątku osoby prawnej.**

Uspołecznieniu mógł podlegać wyłącznie ten majątek, który ustawodawca pozwolił spółdzielni mieszkaniowej uzyskiwać, czyli finansowany jedynymi jej ustawowymi funduszami własnymi (art. 78 pr.sp.) – udziałowym i zasobowym (udziały i wpisowe).

Statuty spółdzielni informują, że fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych są tworzone na podstawie regulaminów uchwalanych przez Rady Nadzorcze tychże spółdzielni, choć w praktyce wymyślają je grupy założycielskie, przed zarejestrowaniem spółdzielni, czyli w sensie prawnym nikt, kto posiadałby do tego upoważnienie.

Jest oczywistym, że osoby fizyczne, członkowie, nie mogli zostać pozbawieni własności swoich środków finansowych i własności mienia z nich wytworzonego, na podstawie regulaminów RN, a prywatne nakłady członków finansujące budowę ich lokali oraz te lokale, nie mogły zostać w PRL-u „uspołecznione” dyspozycjami wewnętrznymi regulaminów i statutów spółdzielni.

Art. 38. k.c. stanowi, że *„osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie.”*

Sąd Najwyższy wielokrotnie orzekał, że *„statut jest umową, do której mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych”,* co oznacza, iż statut nie będąc źródłem prawa, nie może tworzyć nowych instrumentów prawnych, nieprzewidzianych ustawami a rodzących skutki cywilnoprawne, zwłaszcza z zakresu prawa materialnego. Statuty spółdzielni ujawniające fundusze (np. fundusze wkładów) nigdy żadnym aktem prawnym nieustanowione, podlegają ocenie art. 58 k.c. o nieważności czynności prawnej z powodu jej sprzeczności z ustawą.

Obecnie reguluje powyższe Konstytucja RP, co wyjaśniał TK:

*„Powiązanie unormowań art. 87 ust. 1 i art. 92 Konstytucji z ogólnymi konsekwencjami zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) prowadzą do wniosku, że **nie może obecnie w systemie prawa powszechnie obowiązującego pojawiać się żadna regulacja podustawowa, która nie znajduje bezpośredniego oparcia w ustawie i która nie służy jej wykonaniu**, stosownie do modelu określonego w art. 92 ust. 1.*

***W tym sensie wyłączność ustawy nabrała pełnego charakteru, bo nie ma takich materii, w których mogłyby być stanowione regulacje podustawowe (o charakterze powszechnie obowiązującym), bez uprzedniego ustawowego unormowania tych materii.***

*Ustawa może pozostawiać więcej miejsca dla regulacji wykonawczych, nigdy jednak nie może to prowadzić do nadania regulacji ustawowej charakteru blankietowego, tzn. do „pozostawienia organowi upoważnionemu możliwości samodzielnego uregulowania całego kompleksu zagadnień, co do których w tekście ustawy nie ma żadnych bezpośrednich uregulowań ani wskazówek.” (wyroki: z 24 marca 1998 r., K. 40/97 i z 9 listopada 1999 r., K. 28/98).*

*„Konstytucja z 1997 r., pod wpływem doktryny i orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, w sposób obszerny i wyczerpujący określiła status prawny jednostki oraz dopuszczalność i formę ingerencji ustawodawczej w konstytucyjnie chronione wolności i prawa. W jej świetle materią taką stanowią m.in. unormowania dotyczące sfery praw i wolności jednostki, w szczególności ustanawiające ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw (art. 31 ust. 3), prawa własności (art. 64 ust. 3) i innych, **z wykluczeniem dopuszczalności przekazania kompetencji normodawczej innemu organowi.***

*W tej specyficznej materii, którą stanowi unormowanie wolności i praw człowieka i obywatela, przewidziane, konieczne lub choćby tylko dozwolone przez Konstytucję, **unormowanie ustawowe cechować musi zupełność**” (wyroki TK z 19 maja 1998r, U. 5/97 i z 11 maja 1999r, P. 9/98).*

„Tworzenie” przez RN, poza dyspozycjami ustawowymi, nigdy nieustanowionego przez ustawodawcę kapitału osoby prawnej, na którym mają zostać **ujawnione jako wyłączna własność osoby prawnej, prywatne środki finansowe osób fizycznych, nigdy nieprzekazane na własność osobie prawnej**, jest równoznaczne z współuczestnictwem członków tychże RN w procesie kradzieży mienia osób fizycznych (członków) o potężnej wartości materialnej, poprzez fałszerstwa operacji i dokumentów finansowych spółdzielni.

Cyt. z „Proces prawotwórczy w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego”, dział 10. „*Dopuszczalność ingerencji w konstytucyjne wolności i prawa*”, str. 20:

*„Ocena konstytucyjności każdego unormowania, stanowiącego ograniczenie zakresu korzystania z wolności i praw jednostki dotyczyć musi przynajmniej dwu aspektów: proceduralnego (formalnego), czyli ustawowej rangi przedmiotowego aktu normatywnego oraz materialnego, czyli spełnienia konstytucyjnych przesłanek przyjętego ograniczenia. Oznacza to, że o ile sama ustawowa ranga unormowania ograniczeń statusu jednostki nie wystarcza dla uznania ich merytorycznej zasadności, która podlega weryfikacji w zakresie spełnienia przesłanek materialnych art. 31 ust. 3, o tyle a contrario: **brak zachowania ustawowej formy dla ograniczeń wolności i praw prowadzi musi do dyskwalifikacji danego unormowania, jako sprzecznego ze wskazaną normą art. 31 ust. 3 Konstytucji (wyrok z 19 maja 1998 r., U. 5/97).***

*Uzależnienie dopuszczalności ograniczeń praw i wolności od ich ustanowienia tylko w ustawie jest także sformulowaniem wymogu odpowiedniej szczegółowości unormowania ustawowego. **Kryje się w tym nakaz kompletności unormowania ustawowego, które musi samodzielnie określać wszystkie podstawowe elementy ograniczenia danego prawa i wolności, tak aby już na podstawie lektury przepisów ustawy można było wyznaczyć kompletny zarys tego ograniczenia. Niedopuszczalne jest natomiast przyjmowanie w ustawie uregulowań blankietowych, pozostawiających swobodę normowania ostatecznego kształtu owych ograniczeń, a w szczególności wyznaczania zakresu tych ograniczeń***

⇒ Ustawodawca od 1961r starannie unikał zastosowania pojęcia niemożliwego do ustanowienia w spółdzielniach mieszkaniowych „funduszu wkładów” tak jak i obecnie w

art. 6 ust. 2 ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” (także dawny art. 208 §3 Prawa spółdzielczego):

*„Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane”*

(skądinąd przepis całkowicie niewykonalny z powodu braku pozycji bilansowej „wkłady,” nie istnieje możliwość odnoszenia umorzenia na inną pozycję bilansową niż fundusz).

⇒ Art. 36.ust. 2 ustawy „O rachunkowości” stanowi:

*„Kapitał zakładowy spółek kapitałowych, towarzystw ubezpieczeń wzajemnych, fundusz udziałowy spółdzielni wykazuje się w wysokości określonej w umowie lub statucie i wpisanej w rejestrze sądowym (..)*

Załącznik 1 do ustawy „O rachunkowości” zawiera wzór obowiązujący spółdzielnię układu funduszy w pasywach bilansu (zał. 3):

**Pasywa:**

A. *K a p i t a ł ( f u n d u s z ) w ł a s n y*

I. **Kapitał (fundusz) podstawowy**

**= suma udziałów**

II. *Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)*

III. *Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)*

IV. **Kapitał (fundusz) zapasowy**

**= suma wpisowych**

V. *Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny*

VI. *Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe*

VII. *Zysk (strata) z lat ubiegłych*

VIII. *Zysk (strata) netto*

IX. *Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)*

Zgodnie z art. 78 Prawa spółdzielczego fundusz podstawowy spółdzielni mieszkaniowej, tożsamy z funduszem udziałowym, tworzony jest wyłącznie z wniesionych przez członków udziałów. Wysokość tego funduszu ujawniona w sprawozdaniach finansowych spółdzielni musi pozostawać w pełnej zgodności z danymi ujawnionymi w rejestrze sądowym. Ustawodawca, opracowując zasady rachunkowości zgodne z międzynarodowymi standardami rachunkowymi, nie przewidział w strukturze funduszy spółdzielni mieszkaniowej funduszu mogącego ujawniać wkłady członków (w rzeczywistości nie ma ich w majątku spółdzielni).

Ujawnieniem przestępstwa fałszerstwa sprawozdania finansowego i przestępstwa zawłaszczenia cudzego mienia jest sytuacja, kiedy zgodność pomiędzy danymi z rejestru sądowego a stanem funduszu podstawowego spółdzielni nie zachodzi, np. spółdzielnia licząca 1000 członków, wnoszących udziały po 100 zł i wpisowe po 50 zł może ujawnić jako swoje fundusze wyłącznie:

**Aktywa**

**Pasywa**

KAPITAŁ WŁASNY SPÓŁDZIELNI

f. udziałowy 100 zł x 1000 członków = **100 000 zł**

f. zasobowy 50 zł x 1000 członków = **50 000 zł**

W rejestrze sądowym ujawnione zostają zgodnie z powyższym dane o funduszu podstawowym w postaci: liczba członków (np. 1000) x 100 zł.

Jest oczywistym, iż z kapitału w wysokości 150 000 zł spółdzielnia nie może wytworzyć zasobów jako własnych środków trwałych o wartości np.

$$1000 \text{ mieszkań} \times 50 \text{ m}^2 \times 2 \text{ 500zł/m}^2 = 125 \text{ 000 000 zł.}$$

Od 1961r ustawodawca nie zezwolił spółdzielni mieszkaniowej na wykazanie w sprawozdaniach finansowych posiadania takiego mienia, z powodu nie posiadania przez osobę prawną kapitału własnego (tj. takiego, do którego nie przysługują prawa żadnym innym podmiotom prawa) finansującego budowę o takiej wartości. Ujawnianie przez

zarządy posiadania mienia członków, poprzez wymagowane fundusze wkładów jest przestępstwem k.k. i art. 77 ustawy „O rachunkowości”.

- ⇒ Ustawodawca począwszy od 1992r potwierdzał powyższe w art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowiąc, że w spółdzielniach mieszkaniowych do przychodów nie zalicza się tylko wpłat na fundusz udziałowy oraz wniesionych wpisowych. Oznacza, iż:

**wszystkie inne wartości pieniężne, jakie otrzymuje spółdzielnia, łącznie z wkładami członków finansującymi budowę, stanowią jej przychody**

(art. 12 ust.1 pkt.1 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych”).

Jest to równoznaczne z potwierdzeniem, że rozliczanie realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe inwestycji mieszkaniowych, musi dokonywać się poprzez przychody, na zasadzie rozliczanej usługi budowlanej na rzecz finansującego ją członka, tak jak i w innych firmach budowlanych, tyle że bez osiągania zysku. **Wyklucza to możliwość uzyskiwania przez spółdzielnię własności budowanych obiektów** – środki trwałe osoby prawnej mogą być wytwarzane wyłącznie z jej kapitału własnego.

Bezprawne i samowolne tworzenie przez RN spółdzielni funduszu wkładów, dokonuje się sprzecznie z art. 12 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” stanowiących o statusie wkładów jako przychodów. Jest zatem nieważne z mocy prawa jako sprzeczne z ustawą.

Spółdzielnia, osoba prawna wykazująca jako własne środki trwałe, budynki i lokale budowane z prywatnych środków finansowych osób fizycznych (w czasie budowy poz. bilansowa: zobowiązanie osoby prawnej wobec osoby fizycznej), potwierdza jedynie sprzeniewierzenie pieniędzy powierzonych jej przez inne podmioty prawa, na powiększenie własnego stanu posiadania (w poz. bilansowej: środki trwałe w budowie). Zawłaszczenie, to podlegające ocenie k.k., dokonuje się poprzez fałszerstwo operacji księgowych i dokumentów finansowych spółdzielni.

- ⇒ Kiedy spółdzielnia finansowała budowę zasobów kredytami bankowymi, spłata tychże kredytów przez członków mogła nastąpić jedynie poprzez dokonanie czynności prawnej, jaką jest zmiana dłużnika, zgodnie z art. 519 §1 k.c.: **„Osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejęcie długu)”**.

Przejęcie przez członka obowiązku spłaty zobowiązania spółdzielni z całą pewnością nie stanowiło przystąpienia do długu, co posiada cechy konstrukcyjne umowy na rzecz osoby trzeciej i nie jest czynnością rozporządzającą. Dyspozycja art. 16 §3 ustawy „O spółdzielniach i ich związkach” z 1961r oraz art. 19. §3. „Prawa spółdzielczego” nie dopuszczała możliwości „przystąpienia do długu” stanowiąc, iż: **„Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.”**

Bez dokonania czynności prawnej, jaką jest umowa przejęcia długu spółdzielni, członek zgodnie z art. 16 §3 ustawy z 1961r, a obecnie art. 19 §3 Prawa spółdzielczego, nie mógłby zostać obciążony obowiązkiem spłaty zobowiązania spółdzielni wobec jej wierzyciela – banku.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.07.2002r (V CKN 1113/00):

*„Istotą kodeksowej konstrukcji umowy przejęcia długu są następujące przesłanki: nabycie długu przez przejemcę jako jego własnej powinności, zwolnienie dotychczasowego dłużnika i zachowanie tożsamości przejmowanego zobowiązania. Rzeczywiście zatem osoba trzecia, przejmująca dług, staje się zobowiązana za dług dotychczasowego dłużnika. Na skutek przejęcia długu zostaje on zwolniony od obowiązku świadczenia wobec wierzyciela, a przejmujący dług, tak zwany przejemca, staje się dłużnikiem. Przejęcie długu zatem nie narusza treści istniejącego dotychczas stosunku zobowiązaniowego, a jedynie powoduje zmianę osoby dłużnika.” (por. orzeczenie SN z 1 kwietnia 1961r, II CR 150/61, OSNCP 1963, nr 3, poz. 52, orzeczenie SN z 23.01.2002r, II CKN 888/99).*

Wraz z czynnością rozporządzającą, jaką była zmiana dłużnika, spółdzielnia przestawała być właścicielem części zadania inwestycyjnego przypadającego na lokal członka, który odtąd finansował spłatę kosztów jego wytworzenia w ramach własnego zobowiązania

kredytowego wobec banku. Spółdzielnia ujawniając jako własne środki trwałe budynki i lokale finansowane kredytem, który przejmowali członkowie, dokonywała kradzieży mienia osób fizycznych, innych od niej podmiotów prawa. Kradzież ta była „uwiarygodniana” poprzez kolejne przestępstwa fałszowania operacji i dokumentów finansowych, w tym poprzez ujawnianie nieistniejących w świetle prawa funduszy wkładów.

Powyższe uzasadnia, iż spółdzielniom, które wybudowały przed 1990r budynki z prywatnych środków finansowych osób fizycznych, członków, nie przysługuje prawo nieodpłatnego nabycia prawa własności budynków i lokali.

Oddawanie nieruchomości gruntowych w użytkowanie wieczyste tymże spółdzielniom dokonuje w sposób rażąco sprzeczny z prawem. Jednostki samorządu terytorialnego ustanawiając na rzecz spółdzielni jako osób prawnych, prawo użytkowania wieczystego, **przenoszą nieodpłatnie na osoby prawne, mienie (własność nakładów finansowych) innych podmiotów prawa, osób fizycznych, członków spółdzielni.** Takie przeniesienie własności podlega wyłącznie przepisom k.k., jako dokonane z rażącym naruszeniem ustawy, na skutek przestępstwa poświadczenia nieprawdy i fałszowania dokumentów finansowych.

Powoduje to także, iż **wszystkie zawarte dotychczas umowy w formie aktów notarialnych w sprawie oddania nieruchomości już zabudowanych w użytkowanie wieczyste spółdzielniom mieszkaniowym, są z mocy prawa bezwzględnie nieważne**, jako sprzeczne z ustawą. Nieważność bezwzględna tychże umów, powstaje już od chwili rodzenia czynności prawnej. Ewentualne orzeczenia sądowe w takich sprawach, są orzeczeniami wyłącznie deklaratywnymi, jedynie potwierdzającymi ich niezaimstnienie w świetle prawa.

Wielotysięczne (milionowe) rzesze członków spółdzielni w całym kraju, nie posiada skutecznie ustanowionego prawa własności swoich mieszkań, pomimo posiadania aktów notarialnych przenoszących na nich prawo własności – nieważność umowy oddającej nieruchomość gruntową w użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni skutkuje niepowstaniem prawa własności lokalu.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie dotyczy rozporządzeń bezpłatnych oraz dokonanych w złej wierze.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24.11.1992r rozstrzygał:

*„W związku z tym dla ostatecznego zamknięcia tego problemu należy jedynie przypomnieć, że za utrwalony należy uznać w orzecznictwie pogląd, że zakres kognicji Sądu prowadzącego księgi wieczyste, aczkolwiek w swoisty sposób ograniczony, nie ma jednak wyłącznie charakteru formalnego, ale i merytoryczny. **Sąd zatem prowadzący księgi wieczyste ma prawo i obowiązek badać ważność czynności prawnej, stanowiącej podstawę wpisu.**”*

Wpisy dokonane przez sędziów do KW, na podstawie aktów notarialnych sporządzonych sprzecznie z ustawami i na skutek szeregu czynów przestępczych, podlegają wykreśleniu z urzędu.

Wyrok SN z dnia 24 stycznia 2002r (III CKN 405/99):

*Przesłanką przeniesienia własności nieruchomości jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości. Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności, **nie zaś ważność umowy o przeniesienie własności** (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 98), **która zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań** (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., III CKN 205/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 50).*

**Dobra wiara nabywcy** co do tego, że zbywcy przysługuje ujawniona w księdze wieczystej własność nieruchomości, zastępuje zatem tylko jedną przesłankę przeniesienia własności nieruchomości – istnienie po stronie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości – **natomiast nie sanuje braku innych przesłanek** (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1959 r., 3 CR 399/59, OSN 1960, nr 3, poz. 87).

Trybunał Konstytucyjny dokonał analizy prawnej zagadnienia obalenia domniemania z art. 3 ustawy „O księgach wieczystych i hipotece”, co znalazło wyraz w uzasadnieniu wyroku TK z dnia 21 lipca 2004r (sygn. akt SK 57/03):

*„W piśmiennictwie przyjmuje się, iż obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może być przeprowadzone nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie, ale również w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (...). Podobne stanowisko zajmuje w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy (uchwała z 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNC nr 11/1993, poz. 196, w którym stwierdzono, iż „domniemanie wynikające z wpisu (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) może być obalone nie tylko w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz także w innym postępowaniu sądowym”.*

*Kluczowe znaczenie w analizowanej kwestii ma teza wyroku SN z 6 grudnia 2000 r., III CKN 179/99 (LEX nr 51805), w której wskazano, iż „nigdzie nie została wyrażona zasada, że dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe”.*

*Również w wyroku SN z 21 marca 2001 r., III CKN 325/00 (LEX nr 52385) podkreślono, że „Wzruszenie domniemania prawnego, u podstaw którego leży zasada wiarygodności ksiąg wieczystych, może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (...). Stanowisko to potwierdzone zostało również w wyroku SN z 23 stycznia 2003 r., II CKN 1155/00 (OSP z. 5/2004, poz. 62).*

*Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajmował również na gruncie norm prawa rzeczowego z 1946 r., wskazując w wyroku z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60 (OSP i KA 1961, poz. 162), iż „dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (...). Domniemanie (...) można obalić w każdym postępowaniu w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe”. Trybunał Konstytucyjny w pełni podziela wskazane w orzecznictwie SN argumenty.”*

**Niemożliwe jest ustanowienie zgodnie z dyspozycją art. 208 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” na rzecz spółdzielni mieszkaniowej prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowych, na których wybudowane zostały budynki członków przed 1990r. Powoduje to niemożność przeniesienia przez spółdzielnię na członka prawa wyodrębnionej własności lokalu.**

Każda ustawa spółdzielcza od 1961r, stanowiła o finansowaniu kosztów budowy budynków z prywatnych środków finansowych osób fizycznych, członków spółdzielni (lub spłatę przejętego kredytu z prywatnych środków członka), które to środki, zgodnie z Prawem spółdzielczym nigdy nie były przekazywane w żaden określony ustawą sposób, na powiększenie kapitału osoby prawnej.

Żadna spółdzielnia mieszkaniowa, budująca zgodnie z definicją spółdzielni mieszkaniowej dla członka a nie dla siebie, oraz ze środków finansowych członka a nie z własnych (brak kapitału) nie jest w stanie udowodnić, jako osoba prawna, posiadania własnych środków finansujących koszty wybudowanych już budynków. Nieodpłatne przeniesienie na takie spółdzielnie własności budynków jest niemożliwe.

**Dyspozycje „O spółdzielniach mieszkaniowych” są bezprzedmiotowe w odniesieniu do lokali wybudowanych przed rokiem 1990**, na gruncie, którego użytkowanie wieczyste

lub własność spółdzielnia otrzymała po 1990r (ew. ma dopiero otrzymać) - prawo do gruntu skutecznie nie powstaje, zatem spółdzielnia nie może przenieść na członka prawa wyodrębnionej własności jego lokalu. Osoby te od 16 lat są pozbawiane jakiegokolwiek możliwości uzyskania potwierdzenia prawa własności swojego lokalu, oczywiście potwierdzenia rodzącego skutki prawne czyli ważnego w świetle prawa.

Dotychczasowe wykonywanie dyspozycji ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych” w powiązaniu z art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie prowadzi do powstania prawa wyodrębnionej własności lokali. Prowadzi jednak do wysuwania wielomiliardowych odszkodowawczych roszczeń finansowych oszukanych przez ustawodawcę obywateli, których uzyskanie może zrujnować budżet państwa na wiele lat. Prowadzi także do odpowiedzialności karnej osób winnych stanowienia pod pozorem prawa, swoistych instruktaży dla struktury przestępczej spółdzielczości mieszkaniowej.

3. Ustawodawca w ustawie „O spółdzielniach mieszkaniowych” nie wyjaśnia, w jaki sposób w wyniku wykonania jednej umowy o budowę, dwa różne podmioty prawa mają uzyskać **dwa różne co do istoty składniki majątkowe – osoba prawna lokal** (rzeczowy środek trwały) **i członek prawo do lokalu** (wartość niematerialna i prawna lub lokatorski tytuł do lokalu, faktycznie o wysokiej wartości finansowej). Ustawodawca jednocześnie postanowił, iż oba odmienne składniki majątkowe, mają być finansowane jednym wkładem wpłacanym przez członka:

W wykonaniu umowy zgodnie z w/w przepisami członek wnosząc 1 wkład budowlany np. 300 tys. zł, finansuje rzekomo wytworzenie dwóch różnych składników majątkowych, o łącznej wartości 600 tys. zł:

Wartość lokalu = koszt budowy	= 300 tys. zł
Wartość prawa do lokalu = koszt budowy lub wartość rynkowa prawa	= 300 tys. zł
Razem	= 600 tys. zł

przy czym tenże sam ustawodawca nakazuje przepisami art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy „O podatku dochodowym od osób prawnych” dokonać rozliczenia wkładu z członkiem uzyskującym zarówno własnościowe, jak i lokatorskie prawo - poprzez przychody i koszty spółdzielni mieszkaniowej (art. 12 ust.1 pkt.1 – przychodami są wszystkie otrzymane pieniądze poza udziałami i wpisowymi), co przesądza o tym, że wkład rozliczany jest z członkiem poprzez sprzedaż (przychód i koszt) usługi budowlanej realizowanej na rzecz członka.

Członek (np. osoba prawna) posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, ujawnia w swoim bilansie posiadanie własności kapitału, finansującego koszty budowy lokalu (z def. ustawowej wkład = kosztom budowy). Spółdzielnia wykazuje także w swoim bilansie własność kapitału, finansującego koszty budowy lokalu.

**Pomimo tego, że członek wniósł równowartość kosztów wytworzenia jednego środka trwałego (jeden wkład), dokumenty finansowe obu firm wskazują, iż oba odrębne podmioty prawa dysponowały dwoma niezależnymi środkami finansującymi budowę (dwa wkłady).**

Oczywiście fałszowane są dokumenty spółdzielni mieszkaniowych, którym ustawodawca nigdy nie pozwolił na tworzenie funduszu wkładów, w celu ujawniania na nim wkładów członków, ani też przejmowania wkładów członków na własność osoby prawnej.

I tak w procesie ustanawiania prawa użytkowania wieczystego, kapitał jaki zgodnie z prawdą wykazuje w bilansie jako swoją wyłączną własność osoba prawna, będąca członkiem spółdzielni, urzędnicy gmin przekazują nieodpłatnie innemu podmiotowi prawa, spółdzielni, czyniąc jej darowiznę z majątku innego podmiot prawa. Notariusze potwierdzają w imieniu państwa zgodność z prawem tej operacji, a sędziowie ujawniają w KW ukradzioną osobom fizycznym i prawnym własność budynków i lokali, jako własność spółdzielni. Skala dokonywanych przestępstw jest niewyobrażalna.

Nie nasuwałoby żadnych wątpliwości, co do rażącego nadużycia prawa i niezgodności z systemem konstytucyjnym RP ew. nałożenie na osobę ubiegającą się o nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów (wartość niematerialna i prawna), obowiązku zawarcia

umowy o finansowanie kosztów nabycia własności gruntów (środek trwały) dla jednostki samorządu terytorialnego, która następnie przekazałaby te grunty w użytkowanie wieczyste starającej się osobie. Ta sama jednak sytuacja odniesiona do mieszkań milionów polskich obywateli, nie wywołuje zdumienia u parlamentarzystów.

Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego:

*„Zasada ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa obejmuje jednocześnie **zakaz tworzenia przez ustawodawcę takich konstrukcji normatywnych, które są niewykonalne, stanowią złudzenie prawa i w konsekwencji jedynie pozór ochrony tych interesów majątkowych, które są funkcjonalnie związane z treścią ustanowionego prawa podmiotowego.***

**Konieczność respektowania zasady ochrony zaufania do państwa, obejmując zakaz tworzenia prawa wprowadzającego pozorne instytucje prawne, wymaga usunięcia przeszkód prawnych uniemożliwiających realizację tego prawa** (wyrok TK z 19 grudnia 2002 r., K 33/02).“

*W dziedzinie prawodawczej działalności państwa zasada ochrony zaufania stwarza (TK z 30 listopada 1988 r., K. 1/88) obowiązek przyznawania praw z jednoczesnym ustanowieniem gwarancji realizacji tych praw“.*

Zadaniem wynikającym z art. 75 i 76 Konstytucji dla organów władzy, jest obowiązek stworzenia takich rozwiązań prawnych, aby osoby fizyczne angażując własny majątek, mogły zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe, bez obawy utraty praw do swojej własności, na rzecz innej osoby prawnej, zwłaszcza gdy dokonuje się to w warunkach rażąco sprzecznych z systemem prawnym RP i ratyfikowanym prawem międzynarodowym.

Art. 91 ust. 1 i 2 Konstytucji RP stanowi, iż ratyfikowana umowa międzynarodowa, po jej ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej stanowi część krajowego porządku prawnego i jest bezpośrednio stosowana oraz że ma pierwszeństwo przed ustawą, jeżeli tej ustawy nie da się pogodzić z ratyfikowaną umową. Pogodzenie dotychczas obowiązujących wielu przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych“, nie da się pogodzić z art. 1 Protokołu Nr 1 do „Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności“.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 24 kwietnia 2002 r (P 5/01):

*„Na gruncie art. 2 Konstytucji prawo do sprawiedliwego traktowania odnoszone do sfery stosunków objętych gwarancjami konstytucyjnymi, choćby ujętymi ogólnie, podlega szczególnej ochronie. **Państwo ma obowiązek stać na straży sprawiedliwości społecznej poprzez zaniechanie stanowienia przepisów prawa, które stałyby w sprzeczności, bądź godziłyby w tę zasadę.**“*

Zasada państwa prawnego wymaga stanowienia norm realizujących założenia leżące u podstaw porządku konstytucyjnego w Polsce i strzeżenia tego zespołu wartości, który wyraża Konstytucja.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 19 grudnia 2002r (K 33/02) wypowiedział się, iż:

*„Konieczność respektowania zasady ochrony zaufania do państwa, obejmując zakaz tworzenia prawa wprowadzającego pozorne instytucje prawne, **wymaga usunięcia przeszkód prawnych uniemożliwiających realizację tego prawa.** Regulacje prawne powinny zapewniać jednostce nie tylko bezpieczeństwo prawne, ale w pełni zakładać przewidywalność co do tego, w jakim stopniu ich realizacja może wpływać na ukształtowanie pozycji prawnej jednostki w poszczególnych sytuacjach prawnych“.*

*Ustawodawca nie może doprowadzać do tak istotnego zawężenia możliwości realizacji formalnie przyznanego jednostce prawa podmiotowego, że prowadzi to do powstania swoistego nudum ius, prawa majątkowego, które wskutek tego staje się prawem bezprzedmiotowym.*

Wypełnianie wielu spośród przepisów ustawy „O spółdzielniach mieszkaniowych“, których dyspozycje są rażąco sprzeczne z Konstytucją i innymi ustawami RP, skutkuje obecnie tym, iż do spółdzielni mieszkaniowych posiada w pełni zastosowanie art. 58 ust. 2 Konstytucji RP, stanowiący, że: **„Zakazane są zrzeczenia, których cel lub działalność są sprzeczne z Konstytucją lub ustawą.“**

Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie (od 1991r) zwracał uwagę na potrzebę dostosowania sytuacji prawnej spółdzielni mieszkaniowych do norm prawnych RP - cyt. z orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. (sygn. K. 23/98):

*„Zasadna jest prezentowana w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (K. 1/91) teza, że ustawodawca powinien dostosować przepisy prawa spółdzielczego do nowych warunków społeczno-ekonomicznych, zwłaszcza wynikających z wprowadzenia reguł gospodarki rynkowej(..). **Nie służą więc realizacji ładu konstytucyjnego takie przepisy ustawy, które nie tylko, że nie przyczyniają się do umocnienia tego ładu ale wręcz odwrotnie – umacniają stan prawny, który pozostaje w wyraźnej dysharmonii z podstawowymi standardami dotyczącymi ochrony prawa własności.**”*

W sytuacji braku prawa do gruntu pod budynkiem wybudowanym na tym gruncie, prawo wyodrębnionej własności mieszkań wraz z udziałem w prawie do nieruchomości gruntowej już zabudowanej, może zostać ustanowione:

- przez właściciela gruntu (gmina, miasto, Skarb Państwa) bezpośrednio na rzecz członków spółdzielni mieszkaniowej, którzy jako jedyni są w stanie udowodnić fakt finansowania z własnych środków kosztów budowy lokali i pozostałego majątku rzeczowego na nich przypadających

- lub z mocy ustawy (oddanie członkowi kradzionej mu dotąd własności), ze wskazaniem organu sporządzającego niezbędną dokumentację.

4. Zarządy gmin ustanawiając nieodpłatnie na rzecz spółdzielni prawo użytkowania nieruchomości o obszarze większym niż wskazany przez ustawodawcę w art. 208 ust. 2 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” „niezbędny do „prawidłowego korzystania z budynku”, pozwalającym na wydzielenie na nich nowych działek budowlanych, powodują sytuacje prowadzące do potężnych nadużyć w spółdzielniach mieszkaniowych.

Art. 208 ust. 2 i 3 ustawy „O gospodarce nieruchomościami” stanowi:

2. Spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. **wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków**, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz **o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków**. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i **obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku**.

3. W sprawach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o **przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty**.

Po komunalizacji gruntów dokonanej w 1990r, spółdzielnie mieszkaniowe miały obowiązek wydania gminom wszystkich niezabudowanych nieruchomości gruntowych, do których nie posiadały ustanowionych tytułów prawnych. Ustawa z dnia 10 maja 1990r „Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych” nakazywała w art. 17 ust. 1 dokonanie spisów inwentaryzacyjnych mienia skomunalizowanego określonego art. 5 tej ustawy i ogłoszenie spisów do publicznego wglądu (art. 17 ust. 4 w/w ustawy).

Art. 23 ustawy „O gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości” (tekst jednolity z dnia 28 lutego 1991r, Dz. U. Nr 30, poz. 127) zobowiązywał właściciela (gmina lub Skarb Państwa) gruntów do podania do publicznej wiadomości wykazu wszystkich nieruchomości niezabudowanych przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste.

Wraz z obowiązkiem wydania w latach 1990-1991r gruntów niezabudowanych **ustawało posiadanie spółdzielni mieszkaniowych tych gruntów niezabudowanych, którymi faktycznie władały do 1990r na podstawie decyzji lokalizacyjnych.**

Ustawodawca ustanowił w/w aktami prawnymi zasadę prawną, iż spółdzielnie mieszkaniowe po 1990r nabywają wyłącznie odpłatnie prawa do niezabudowanych nieruchomości gruntowych, przeznaczonych pod nowopowstające inwestycje (choć mogły nabywać prawa do gruntów w drodze bezprzetargowej, mogły także korzystać z ulgi określonej przez właściciela gruntu).

Gminy - z naruszeniem prawa dokonywanego w sposób opisany w punktach poprzedzających - ustanawiają nieodpłatnie na rzecz spółdzielni prawo użytkowania nieruchomości o obszarze większym niż niezbędny do „prawidłowego korzystania z budynku”, pozwalającym na wydzielenie na nich nowych działek budowlanych.

Spółdzielnie nabywając nieodpłatnie prawo do niezabudowanej działki, realizuje na niej budowę sprzedając nabywcom (członkom i nie członkom) lokale po cenach rynkowych, tj. z uwzględnieniem nie tylko kosztów budowy, ale i kosztów prawa w użytkowaniu nieruchomości.

Mechanizm w/w przestępstwa jest następujący - spółdzielnia domaga się od nabywców, aby podpisywali dwie umowy o budowę, jedną ze spółdzielnią a drugą z deweloperem (inwestorem zastępczym) realizującym budowę.

W umowach zarówno pomiędzy spółdzielnią a deweloperem, jak i pomiędzy nabywcami lokali a deweloperem (w spółdzielczości mieszkaniowej umowy pomiędzy członkami a deweloperami są nieważne z mocy prawa) zawarte jest ustalenie, iż nabywcy wpłacają wielotysięczne kwoty na konto spółdzielni z automatycznym ich przelewem na konto dewelopera.

W ten sposób całość wpłat jest do wyłącznej dyspozycji dewelopera, który sam określa wysokość kosztu budowy (cena rynkowa - czyli koszt budowy lokalu razem z wartością prawa do gruntu), sam siebie rozlicza, sam dysponuje wszystkimi pieniędzmi, sam pobiera swoje wynagrodzenie i sam rozlicza całą inwestycję. Deweloper uzyskuje wielomilionowe zyski z tytułu zawyżenia kosztów budowy o wartość praw do gruntu (wliczone w cenę 1m<sup>2</sup>), których to praw spółdzielnia oficjalnie nie sprzedaje. Pozostaje jedynie podział zysków pomiędzy zainteresowanych.

Faktycznie jednak, prawo użytkowania wieczystego ustanowione przez gminę nieodpłatnie na rzecz spółdzielni do działek gruntu pod realizację nowej inwestycji, w ogóle nie powstaje. Czynność prawna, jaką jest zawarcie umowy notarialnej o oddaniu nieodpłatnym niezabudowanych działek gruntu w użytkowanie wieczyste spółdzielni, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 208 ust. 2 ustawy „O gospodarce nieruchomościami”, jest z mocy ustawy nieważna (art. 58 k.c.). Deweloperzy uzyskują wielomilionowe korzyści materialne z tytułu sprzedaży prawa nieistniejącego.

W Warszawie kilka spółdzielni aktualnie oszukuje członków w powyższy sposób, co spotyka się z akceptacją lustratorów, biegłych rewidentów i związków rewizyjnych. Prokuratury zapewniają temu procederowi pełną ochronę, nie podejmując żadnych działań wobec faktu kradzieży mienia wielomilionowej wartości dokonywanej przez dewelopera i członków organów spółdzielni.

Oddawanie spółdzielniom gruntów w użytkowanie wieczyste o obszarze większym niż niezbędny do „prawidłowego korzystania z budynku”, prowadzi do kolejnych przestępstw – gminy oddają spółdzielniom także grunty zabudowane pawilonami i sklepami, których budowę (w okresie PRL-u) finansowały prywatne osoby fizyczne czy osoby prawne, nie będące członkami spółdzielni. Operacje takie dokonywane są w całej Warszawie - z poświadczeniem nieprawdy i fałszowaniem dokumentów przez funkcjonariuszy publicznych i zarządy spółdzielni, jako że spółdzielnia, nie będącej właścicielem środków finansowych, z których wybudowane zostały te obiekty, nie przysługuje roszczenie o oddanie gruntu pod nimi w jej użytkowanie.

Prowadzonych jest obecnie szereg spraw sądowych o unieważnienie aktów notarialnych, sporządzonych w drodze przestępstw podlegających k.k. Jednakże skala masowych

poświadczeń nieprawdy i zafałszowań dokumentów, skutkujących kradzieżą mienia wielu osób, obnaża funkcjonujący układ jako zorganizowaną strukturę przestępczą.

5. Ustanawianie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości niezabudowanych, do których zgłoszone są roszczenia byłych właścicieli, dokonywane jest przez gminy świadomie z naruszeniem prawa (art. 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami), przy czym ustawowy obowiązek gmin zadośćuczynienia wniesionym roszczeniom, przenoszony jest (przez gminy, zarządy spółdzielni i zarządy deweloperów) na członków lub nabywców lokali w firmach deweloperskich.

Faktycznie więc nabywcy lokali w nowo budowanych budynkach, ponoszą konsekwencje finansowe bezprawnych działań PRL-owskiego państwa, co dokonuje się w drodze przestępczych wyłudzeń wielomilionowych czasem kwot odszkodowań, wliczanych w cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.

6. Wraz ze zmianą systemu PRL na RP, prawa do całego zawłaszczanego przez spółdzielnie mieszkaniowe majątku członków, powinny zostać w drodze ustawy przeniesione na członków wraz z ustawowym nadaniem spółdzielcom praw do gruntu.

**RP jako następczyni PRL-owskiego państwa, była zobowiązana do naprawienia skutków uchyleń popełnionych w przeszłości przez PRL-owskie organy państwowe wydające wadliwe pozwolenia na budowę tj. osobom prawnym, które nie posiadały prawa własności gruntu.**

Ustawodawca jednak po 1990r przyjął rozwiązanie, niemieszczące się w żadnym systemie prawa. Zamierzał doprowadzić **do umożliwienia osobie prawnej, która nigdy zgodnie z prawem nie nabyła własności mienia o potężnej wartości z powodu braku środków na jego nabycie, uzyskanie nieodpłatnie własności tego mienia, własności potwierdzonej aktem notarialnym i wpisem do ksiąg wieczystych**, poprzez przyznanie spółdzielniom roszczenia o nabycie prawa użytkowania wieczystego wraz z nieodpłatnym przeniesieniem na spółdzielnie własności zasobów budynkowych. Stosowanie prawa zawsze jednak obnaży czynności dokonane rażąco sprzeczne z systemem konstytucyjnym kraju.

Art. 34 ust. 3. „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” reguluje, iż:

*„Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.”*

Postępowania w powyższych sprawach toczą się przed sądami latami, zwłaszcza kiedy chodzi o nieruchomości gruntowe w miastach, gdzie władze PRL-owskie masowo dokonywały wywłaszczeń prywatnych osób z ich posiadłości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Doprowadziło to do zablokowania możliwości skorzystania przez setki tysięcy członków spółdzielni uzyskania prawa własności swoich mieszkań. Z tych samych powodów, członkowie spółdzielni mieszkaniowych bez własnej winy są także całkowicie pozbawieni możliwości skorzystania z refundacji kosztów prac związanych z podziałem nieruchomości, z czynnościami związanymi z rozgraniczeniem nieruchomości oraz ewidencją gruntów i budynków, w tym uzasadnionych prac geodezyjnych. Art. 41 ust. 8. „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” stanowił, iż *„Spółdzielnia składa wniosek o refundację kosztów do dnia 31 grudnia 2005 r.”*

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 19 grudnia 2002r (K 33/02) wypowiedział się, iż:

*„Konieczność respektowania zasady ochrony zaufania do państwa, obejmując zakaz tworzenia prawa wprowadzającego pozorne instytucje prawne, **wymaga usunięcia przeszkód prawnych uniemożliwiających realizację tego prawa.** Regulacje prawne powinny zapewniać jednostce nie tylko bezpieczeństwo prawne, ale w pełni zakładać przewidywalność co do tego, w jakim stopniu ich realizacja może wpływać na ukształtowanie pozycji prawnej jednostki w poszczególnych sytuacjach prawnych”.*

*Ustawodawca nie może doprowadzać do tak istotnego zawężenia możliwości realizacji formalnie przyznanego jednostce prawa podmiotowego, że prowadzi to do powstania swoistego nudum ius, prawa majątkowego, które wskutek tego staje się prawem bezprzedmiotowym”.*

Bez względu na to, jakimi orzeczeniami zakończą się prowadzone w całej Polsce postępowania sądowe w sprawie zgodności z prawem dokonanych przed laty wywłaszczeń byłych właścicieli gruntów, członkowie spółdzielni mieszkaniowych nie będąc zobowiązanymi do wypłaty odszkodowań, ani nie będąc zagrożonymi ewentualnym przymusem wyburzenia swoich budynków mieszkalnych, czekają latami na zakończenie sporów sądowych.

RP jako następczyni prawna PRL-u, posiada obowiązek wobec milionów polskich obywateli naprawienia szkód powstałych na skutek wydawania przez dziesięciolecia wadliwych pozwoleń na budowę. RP winna stosownym aktem prawnym nadać członkom spółdzielni prawa do nieruchomości gruntowych, na których PRL (przez organy administracji) zezwalała na budowę budynków.

Ustanowienie obecnie o możliwości nabywania własności nieruchomości, na której wniesione są budynki członków, po cenach gruntu, które na przestrzeni dziesięcioleci wzrosły kilkadziesiąt, kilkaset czy kilka tysięcy razy w stosunku do wartości tychże nieruchomości kiedy wydawane były pozwolenia na budowę, nie należy do rozwiązań sprawiedliwych i wynagradzających powstałe szkody.

**Tym samym RP przeniosła obciążający ją obowiązek na inne osoby**, uzależniając możliwość doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem sytuacji i mienia członków spółdzielni od woli często przestępczych zarządów, urzędników jednostek samorządu terytorialnego oraz od zdarzeń nieprzewidywalnych tj. toczących się procesów sądowych i postępowań administracyjnych.

Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie orzekał, że **„Zasada bezpieczeństwa i pewności prawa w dziedzinie prawodawczej działalności państwa stwarza obowiązek przyznawania praw z jednoczesnym ustanowieniem gwarancji realizacji tych praw”.**

Ustawodawca dopuścił sytuacje „prawne” sprzeczne z wymogami konstytucyjnymi, naruszając zasadę pewności prawa, zasadę ochrony zaufania do państwa, tworząc blankietowe przepisy prawa w stosunku do milionów obywateli kraju.

Pragniemy na koniec podkreślić, iż **ustanawianie prawa wyodrębnionej własności na rzecz osób fizycznych wraz z określeniem udziału w prawie użytkowania wieczystego, jest w gruncie rzeczy kontynuacją procederu oszukiwania polskich obywateli.**

Ustanawianie prawa wyodrębnionej własności wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym, jest ustanawianiem jedynie pozornego prawa „własności”, jako że ograniczonego czasowo i na własności nieruchomości należącej do innego pomiotu prawa. Po wygaśnięciu użytkowania wieczystego, właściciel nieruchomości staje się z mocy prawa wyłącznym dysponentem własnego gruntu, jest też w rzeczy samej przez cały czas istnienia użytkowania także właścicielem nieruchomości wybudowanych na jego gruncie. Uzależnianie dalszego posiadania własności mienia - w przypadku wygaśnięcia użytkowania - od zgody organów samorządowych czy państwowych, jest kpiną z prawa i Konstytucji RP. Własność przypisana jest osobie, stanowi podstawę ustroju RP i posiada szczególną tę cechę, iż właściciel swojego mienia może nim dysponować w sposób wyłączny, niezależny od innych osób i zgodnie z własną wolą. Ustanawianie własności lokali na użytkowaniu wieczystym, cech takowych nie posiada.

Art. 157. k.c. stanowi, że:

**§ 1. Własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu.**

Ustanawianie prawa wyodrębnionej własności lokali wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu na okres do 99 lat, z założenia jest ustanawianiem pseudo własności, pozostając w sprzeczności z art. 157 k.c.

Wprowadzanie wyjątków w prawie z inicjatywy i na potrzeby określonych środowisk politycznych, kontynuatorów komunistycznych ideologii i PRL-owskiego bezprawia, prowadzi do naruszenia stabilności systemu polskiego prawa.

Fakt, że RP podarowała gminom nieodpłatnie własność gruntów pod budynkami osób fizycznych, członków, nie czyni niemożliwymi przeprowadzenie koniecznych zmian stanów prawnych, niezbędnych do przywrócenia porządku prawnego:

*Konstytucja dopuszcza odstępianie od nakazu ochrony praw nabytych. Odstępstwo od niej jest dopuszczalne w szczególności wtedy, **gdy jest to konieczne dla realizacji wartości konstytucyjnej, ocenionej jako ważniejsza od wartości chronionej zakazem retroakcji** (wyrok TK z 6 lipca 1999 r., P. 4/99).*

**Dopuszczalność odstępstw od zasad konstytucyjnych zależy od wagi wartości konstytucyjnych, które badana regulacja prawna ma chronić** (wyroki TK: z 7 lutego 2001 r., K. 27/00 i z 3 października 2001 r., K. 27/01)

*W wyjątkowych okolicznościach dopuszczalne jest wprowadzenie pewnych odstępstw od zasad konstytucyjnych, jeżeli przemawia za tym konieczność realizacji innej zasady konstytucyjnej, a jednocześnie realizacja tej zasady nie jest możliwa bez wstecznego działania prawa.*

Skutkiem obecnego ustanawiania „prawa wyodrębnionej własności” mieszkań, która wygaśnie za kilkadziesiąt lat, będzie uczynienie z kolejnych pokoleń (naszych wnuków i prawnuków) pokoleniem ludzi bezdomnych – pod jakimkolwiek pretekstem (zmiana planów zagospodarowania, zły stan techniczny budynków itp.) gminy odkupią za niewielkie kwoty (kilka % wartości) budynki osób fizycznych, czyniąc z dzisiejszych ich rzekomych właścicieli najemców lub ludzi bezdomnych.

„Własność”, która samoistnie wygasa po kilkudziesięciu latach, nie jest własnością. Utrzymywanie przez ustawodawcę RP, jawnie bezprawnych i fałszywych z założenia PRL-owskich rozwiązań, jest kpina z Narodu i Konstytucji RP, zapewniającej najdalej idącą ochronę własności. O zaufaniu do państwa prawa w ogóle nie może być mowy.